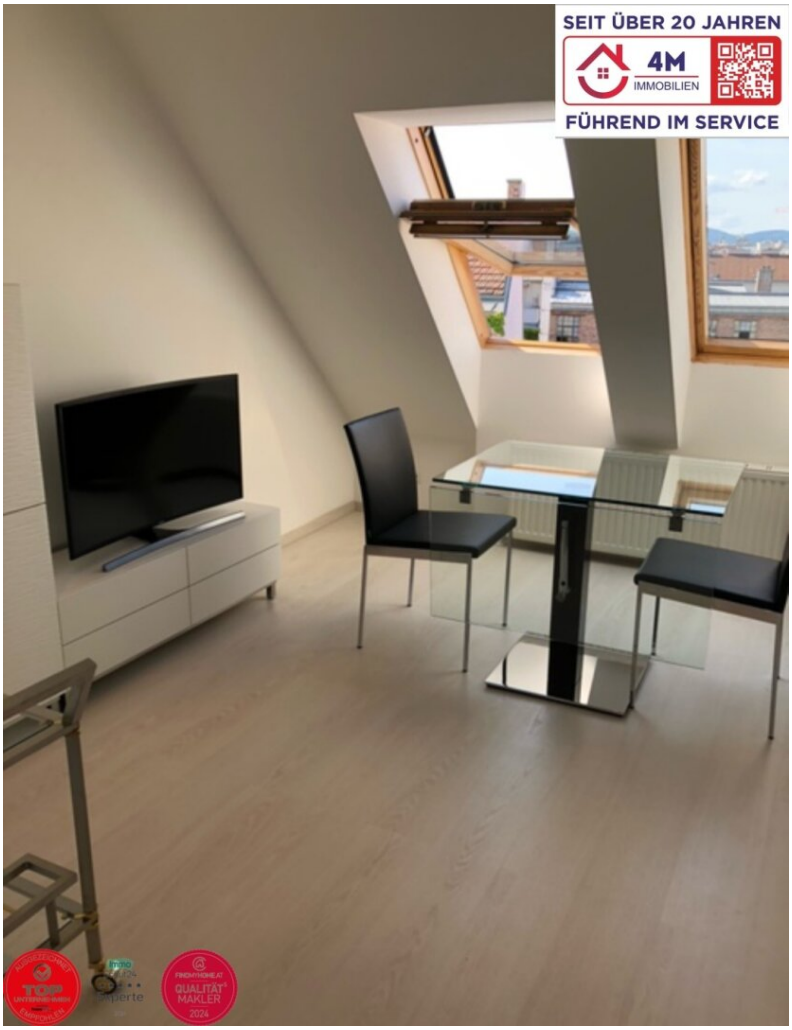
Helle 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Weitblick & Lift - 1050 Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22700

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	110,79 €
USt.:	12,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danijel Saric

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

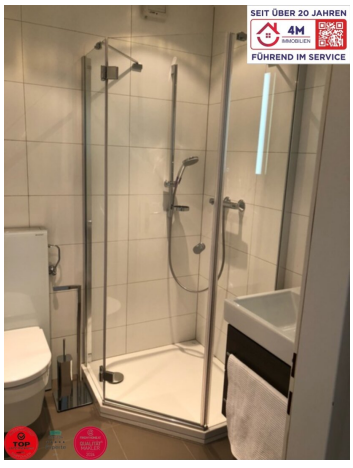
T +4319050030

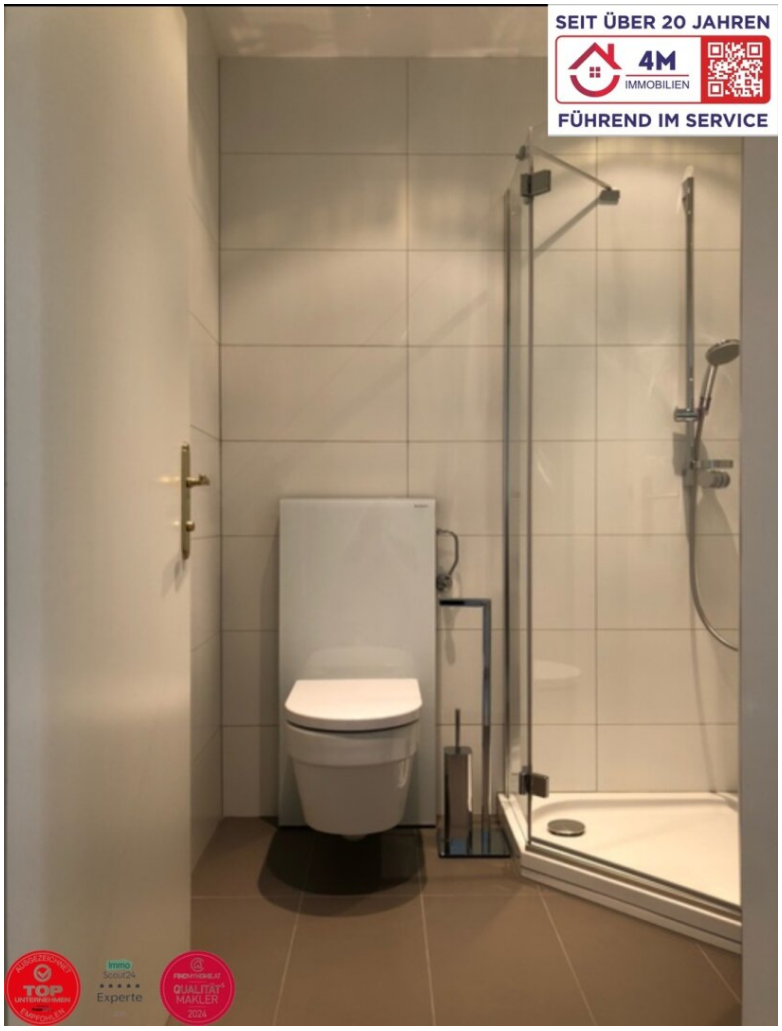
H +436502302655

Gerne stehe ich Ihn ermin zur Verfügung.





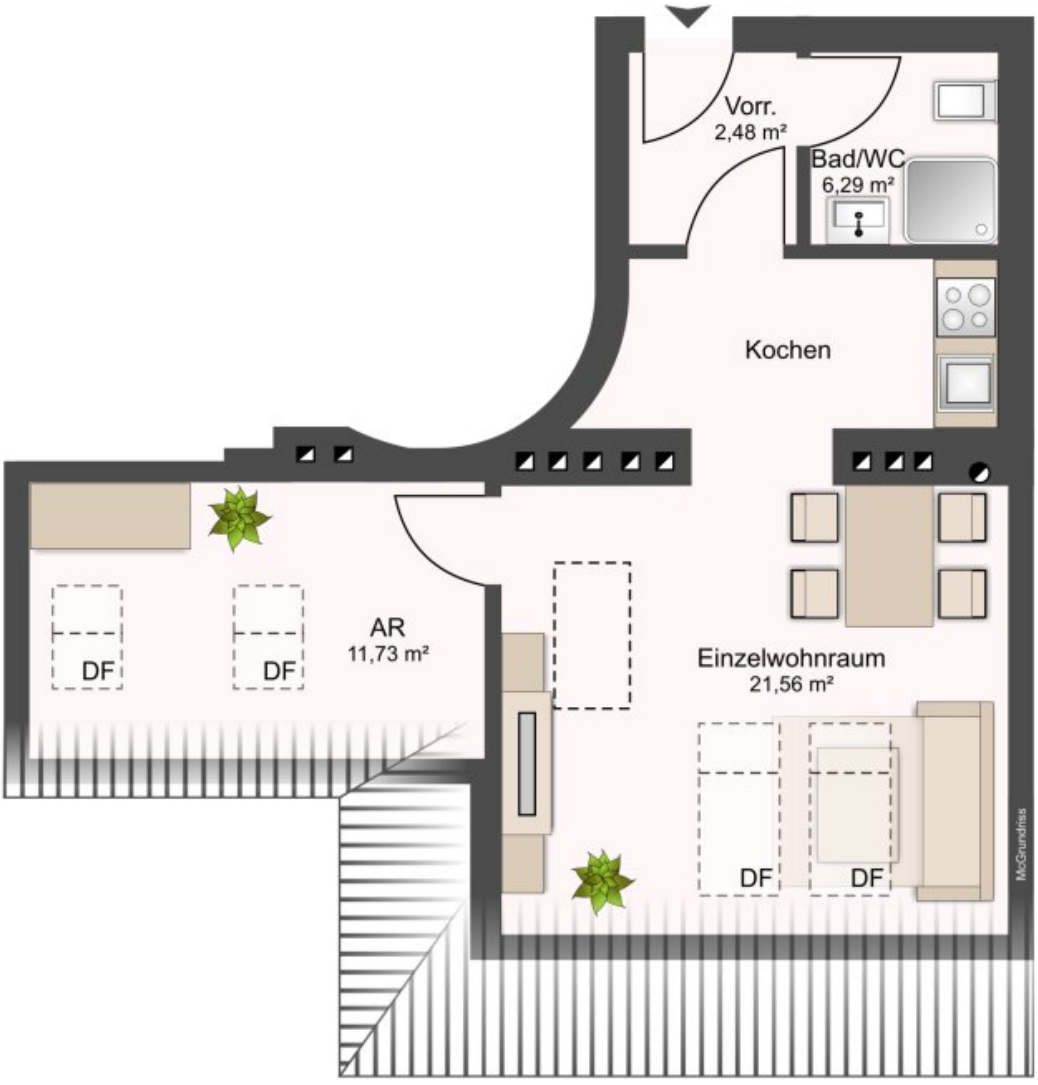









SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
39


Vorr.
2,48 m²
Bad/WC
6,29 m²
Kochen
AR
11,73 m²
DF
DF
Einzelwohnraum
21,56 m²
DF
DF
McGrundriss

Objektbeschreibung

Zukunftsicheres Eigenheim im Herzen von Margareten - jetzt sichern und bis zum Bezug von verlässlichen Mieteinnahmen profitieren.

In einem klassischen Wiener Altbau in der beliebten Siebenbrunnengasse gelangt diese optimal aufgeteilte 2-Zmmer-Dachgeschosswohnung (5.Obergeschoss mit Personenaufzug) zum Verkauf. Die Wohnung besticht durch Dachgeschoss-Ruhe, viel Licht und eine kompakte, hocheffiziente Raumaufteilung auf ca. 39m² Wohnfläche.

Das Modell: Vorausschauend kaufen - entspannt einziehen

Die Wohnung ist derzeit noch befristet bis 09/2027 an einen verlässlichen Mieter vermietet.

- Ihr Vorteil: Sie sichern sich schon heute die Immobilie zum attraktiven Kaufpreis, während der Mieter bis zu Ihrem geplanten Einzug im Herbst 2027 einen Großteil Ihrer Finanzierungsraten oder Anschaffungskosten trägt.

- Ideal für vorausschauende Eigennutzer, Pärchen oder Eltern, die eine Startwohnung für ihre studierenden Kinder in Wien suchen

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Wohnküche: Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küchenzeile und zeitgemäßen Einbaugeräten.

- Schlafzimmer: Ruhig gelegenes, separates Schlafzimmer mit idealem Platzangebot für Doppelbett und Kastenlösungen.

- Badezimmer: Geschmackvoll gefliestes Bad mit Dusche, Waschtisch und WC.

- Keller: Ein eigenes, trockenes Kellerabteil im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum.

- Komfort: Bequemer Zugang über den hauseigenen Personenaufzug direkt ins Dachgeschoss.

Die Siebenbrunnengasse verbindet ruhiges Wohnen mit dem pulsierenden Leben des 5.Wiener Gemeindebezirks.

- Nahversorgung: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedards befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

- Gastronomie & Kultur: Der 5.Bezirk besticht durch eine lebendige Lokalszene. Der charmante Margaretenplatz mit bekannten Gastronomie-Hotspots, gemütliche Wiener Kaffeehäuser, trendige Bistros sowie internationale Restaurants.

- Öffentliche Verkehrsmittel: Hervorragende Anbindung an das Wiener Liniennetz.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap